

Madrid, 29 octubre 2020

Reunión con el Consejero de Vivienda y Administración Local de la Comunidad de Madrid, D. David Pérez García

Asistentes:

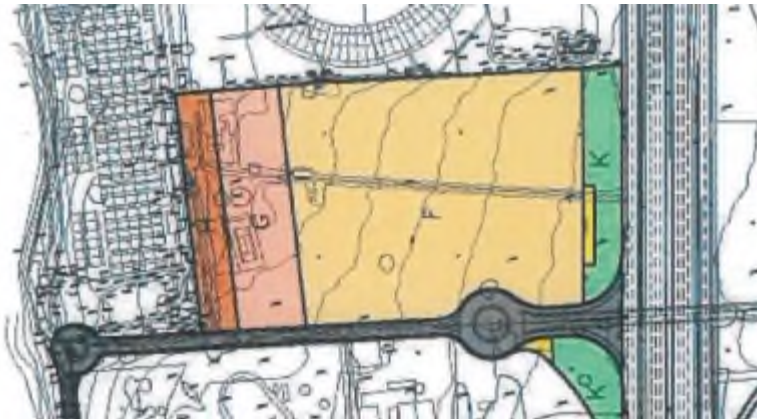
D.<sup>a</sup> Pilar Fernández Orodea. Presidente Residencial Zahudín-Club de Campo

D.<sup>a</sup> Tatiana Garcia-Arranz. Vicepresidente EUC Fresno Norte

D. Carlos Velasco de Mingo. Presidente EUC Club de Campo

D. Ismael García Ruiz. Portavoz Adjunto Grupo Municipal Partido Popular San Sebastián de los Reyes

El objetivo principal de esta reunión era obtener información sobre la construcción de 69 viviendas de protección oficial en la parcela H, de la EUC de Fresno Norte. Esta parcela está ubicada en frente del Residencial las Brisas de Club de Campo y en la parte superior del Colegio Trinity, designada a la Comunidad de Madrid en el plan parcial de la EUC de Fresno Norte, aprobado en julio del 2008. Este desarrollo pertenece al "plan VIVE" de la comunidad de Madrid, un proyecto que pretende construir 25.000 viviendas de alquiler en toda la comunidad, en los próximos 8 años.



La parcela anexa, la G, también pertenece a la CAM, pero está calificada de equipamiento y no se pueden construir viviendas. Actualmente desconocen qué se construirá en dicha parcela.

(Se adjunta plano y calificación de las parcelas)

Además de obtener más información sobre el desarrollo del "plan Vive" en dicha parcela, les trasladamos la problemática y diferentes opiniones contrarias que ha despertado entre los vecinos la construcción de estas viviendas, así como la falta de servicios, incomunicación, accesos, proximidad del colegio, etc

Por su parte, el consejero y su equipo, nos explicaron y concretaron los siguientes puntos:

Las parcelas pertenecen a la Comunidad de Madrid por las cesiones que se hicieron hace 20 años por parte de Urbis para la construcción de Club de Campo. Actualmente la parcela pertenece a la EUC de Fresno Norte, cedida a la CAM en el plan parcial aprobado en julio del 2008.

- Se trata de viviendas en alquiler para jóvenes menores de 35 años mayoritariamente. Estas viviendas de protección pública, NO SON DE INTEGRACION SOCIAL NI DE DESALOJOS.
- Son viviendas de VPPL: Viviendas de protección públicas de precio limitado
  - Las promociones de viviendas de protección pública de precio limitado se tiene que adscribir a una serie de características en cuanto a su tipología. Entre estas se encuentra el que la superficie construida máxima no debe superar los 150 metros cuadrados para familias numerosas. Al mismo tiempo este tipo de viviendas no son de precio libre, sino que se encuentran limitadas en su precio.
  - Para poder acceder a este tipo de viviendas VPPL también los adquirentes tienen que cumplir una serie de requisitos o condiciones de acceso. Entre ellas se encuentra que los ingresos familiares no deben superar 7,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
  - Otra de los requisitos es la obligación de que la vivienda sea destinada a vivienda habitual por parte de los mismos, por lo que deberán acreditar tal uso, estado prohibido que una vivienda VPPL se dedique a segunda vivienda.
- Se saca a concurso la construcción y promoción, por lo tanto, se trata de una relación Público-Privada. La Comunidad de Madrid no construye, regula el precio de alquiler y pone las condiciones para acceder a estas viviendas.
- Serán viviendas que irán acorde con la zona, ajustadas a la normativa urbanística del Ayuntamiento.
- Se estudiará la viabilidad de que dispongan de zonas ajardinadas y pádel.
- Dispondrán de plazas de garaje.
- Mayoritariamente serán de 2 dormitorios, aunque habrá también de 3 dormitorios.
- La construcción tendrá un máximo de 3 alturas.
- Los precios del alquiler estarán en torno a un 50 % por debajo del precio de mercado.
- Los requisitos para acceder a la vivienda, son bastante “exigentes” en cuanto a la solvencia, para evitar la morosidad y marcar un umbral socio-económico adaptado a la zona.

- La licitación de la concesión de la parcela saldrá aproximadamente en el mes de noviembre.
- Se estima la concesión se adjudique en febrero aproximadamente.
- La duración de la obra se estima en unos 18 -24 meses. Dependerá de la agilidad del Ayuntamiento para conceder las licencias.

En contestación a lo anterior, se le expuso la problemática que, como vecinos, vemos en esa construcción, asociado a la dificultad actual ya existente en los accesos a las urbanizaciones por la cantidad tan elevada de vehículos que circulan, en su mayoría derivados por el colegio.

Añadimos las enormes colas que se forman a la entrada y salida del Trinity, la falta de una salida a la vía de servicio de la A-1, así como los problemas añadidos que tendría la construcción y ocupación del único vial de acceso-salida del colegio.

Insistimos en que es una parcela totalmente vallada, tanto por Club de Campo como por el Colegio, donde no hay ningún acceso ni servicios próximos. El Ayuntamiento delega en las EUC de Fresno Norte y Club de Campo los servicios de limpieza, Jardinería, etc y no creemos que se vaya a ocupar de 69 vivienda cuando no lo hace con más de 1000.

Resaltamos también otras preocupaciones de los vecinos, que ven en esa construcción una fuente de problemas de diversa índole por los posibles inquilinos, además de hacerles ver el malestar sobre la tipología de la construcción y que los votantes, de partidos próximos a los gobernantes de esa Comunidad, pueden tener en cuenta en el futuro.

El Consejero relativizó estas objeciones, y declinó en el Ayuntamiento la solución de la mayor parte de esos problemas expuestos:

- Es Responsabilidad del Ayuntamiento solucionar el problema de los accesos a la parcela y en consecuencia al Colegio.
- Exigiremos al Ayuntamiento que cuanto antes empiece a habilitar/mejorar los accesos al colegio Trinity, paseo del ardal, vía de servicio de la A1...

Se le solicita al consejero que estudien la viabilidad de volver a habilitar la parcela anexa, la G, como parking desde ahora hasta que finalicen las obras de las viviendas y así facilitar el parking al profesorado y padres. También se disminuirá el parón que se produce en la vía de servicio de la A1, mañana y tarde, al haber otro lugar donde bajar/recoger a los niños.

En resumen, no hay marcha atrás ni alegaciones en la construcción y fechas expuestas.

El Ayuntamiento apoyará indirectamente la construcción de estas viviendas, no se pueden oponer.

Otra posibilidad es considerar posibles alegaciones al Ayuntamiento, tanto por la construcción, el entorno y tipo de vegetación. Existen actualmente árboles y alguna encina centenaria en dicha parcela, que posiblemente alargarán el periodo de ejecución, ya que su tala requiere de ciertos tramites que suelen tardar como mínimo un año.

La reunión acabó cordialmente, con la predisposición del Consejero a reunirse nuevamente con los vecinos, si fuera necesario, y así despejar sus dudas.

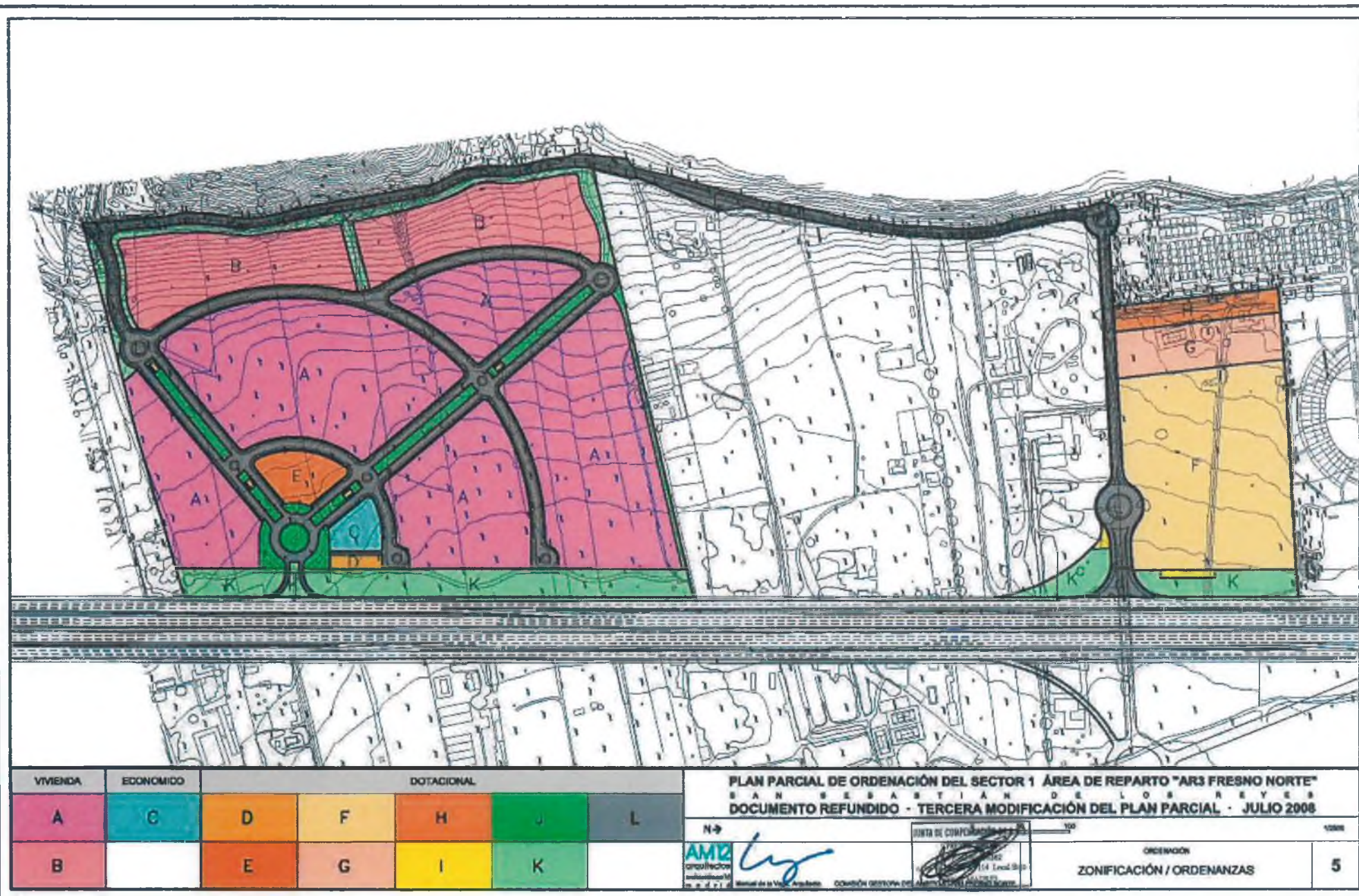
Más información:

<https://www.comunidad.madrid/noticias/2020/10/07/aprobamos-decreto-plan-vive-construira-25000-viviendas-publicas>

<https://www.comunidad.madrid/file/228872/download?token=wSsKzD2I>

<https://www.google.es/amp/www.telemadrid.es/noticias/madrid/Madrid-regulacion-Plan-Vive-construccion-0-2275272477--20201007050519.amp.html>





ZONA DE ORDENACIÓN				G
USO PORMENORIZADO	CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	LIBRE			
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m²	INDIVISIBLE	
EDIFICABILIDAD(1)		m²/m²	1	
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m²	CUADRO UNIDADES BÁSICAS	
ALTURA MAX.(1)	EDIFICACIÓN	m	13	
	PLANTAS	Nº	3	
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE(1)	SUPERFICIE MAX	%	50%	
RESTRICCIONES DE POSICIÓN(1)	RETRANQUEO			
	vialio&espacio libre	m	15	
	otros	m	5	
PLAZAS APARCAMIENTO	1 Plza. Cada n° m²c	n°	66	

#### OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

(1) Estos parámetros tienen sólo carácter orientativo; deberán se fijadas mediante Estudio de Detalle

ZONA DE ORDENACIÓN			H
USO PORMENORIZADO	CARACTERÍSTICO		VIVIENDAS PÚBLICAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			LIBRE
SUPERFICIE PARCELA	MÍNIMA	m²	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD(1)		m²/m²	1,2
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m²	CUADRO UNIDADES BÁSICAS
ALTURA MAX.(1)	EDIFICACIÓN	m	10
	PLANTAS	Nº	3
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE(1)	SUPERFICIE MAX	%	50%
RESTRICCIONES DE POSICIÓN(1)	RETRANQUEO		
	viario&espacio libre	m	15 a viario general U.7.2.
	otros	m	5
PLAZAS APARCAMIENTO	1 Plaza. Cada n° m²c	nº	66

#### OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

(1) Estos parámetros tienen sólo carácter orientativo; deberán ser fijadas mediante Estudio de Detalle

---

puede ser de la Comunidad de Propietarios de la urbanización, por cesión de uso del Ayuntamiento, para ser utilizada como centro social y cultural, aglutinador y referente del barrio. La edificabilidad ( $1,5\text{m}^2/\text{m}^2$ ) es la requerida por el uso para la altura (2 plantas, 9m) y función pretendida autorizándose la ocupación íntegra del solar.

- E. Regula las condiciones urbanísticas que debe cumplir la edificación de una parcela (E1) con uso pormenorizado EQUIPAMIENTO, sin determinación de grado o clase del equipamiento; es una parcela de cesión al dominio público situada en el entorno de la plaza de acceso y recoge la superficie de suelo que para usos educativos de barrio preveía el Anexo al Reglamento de Planeamiento. Su uso definitivo puede estar relacionado con el educativo en sus etapas tempranas, guardería, escuela infantil. Se establece una edificabilidad suficiente ( $1\text{m}^2/\text{m}^2$ ) para cualquier equipamiento, con condiciones similares a las del tejido en el que se integra: 9m, dos plantas, ocupando el 50% del solar y retranqueos de 5m.
- F. Regula las condiciones urbanísticas que debe cumplir la edificación de una parcela (F1) con uso pormenorizado EQUIPAMIENTO, sin determinación de grado o clase del equipamiento; es una parcela de cesión al dominio público situada en el conjunto de Sistemas Generales adscritos al AR3 (denominados E1 por el PGO). Se establece una edificabilidad suficiente ( $1\text{m}^2/\text{m}^2$ ) para cualquier equipamiento con condiciones adecuadas al entorno urbano al que se adosa (zona 56); tres plantas, en 13m, con ocupación limitada al 75% (favoreciendo menor altura) y retranqueos de 15m a la alineación viaria y 10m al resto de linderos.
- G. Regula las condiciones de uso de la parcela G1: EQUIPAMIENTO, sin determinación de grado o clase de equipamiento, integrado en la red de la Comunidad de Madrid; no regula -por petición de la Consejería de Obras Públicas- las condiciones de edificación, que serán determinadas mediante Estudio de Detalle o Plan Especial conforme al artículo 48.4 de la Ley de Suelo de la Comunidad de



---

Madrid. Orientativamente se señalan parámetros similares a los de los otros equipamientos públicos del ámbito, pero pretendiéndose que la calificación, colindante con el parque y casi con el suelo rústico, tenga una altura contenida en coherencia con los criterios de ordenación; del área 12AA (zona 56 del PGO) se señala la edificabilidad en  $1.0\text{m}^2/\text{m}^2$ , la altura máxima en tres plantas y la ocupación máxima en el 50%. Se señala un retranqueo de 15m al viario general U72 y de 5m al resto de linderos. Puede agruparse a la parcela F1 (o a la inversa) para recibir un gran equipamiento comarcal, quizá sanitario.

- H. Regula las condiciones de uso de la parcela H1: EQUIPAMIENTO: SERVICIOS: VIVIENDAS PÚBLICAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID; pero no regula -por petición de la Consejería de Obras Públicas- las condiciones y parámetros que debe cumplir la edificación del uso, que serán determinados por la Consejería de Obras Públicas mediante Estudio de Detalle o Plan Especial conforme al artículo 48.4 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid. Orientativamente se señalan parámetros adecuados a la ordenación del ámbito 12AA (zona 56 del PGO), pero pretendiéndose que la edificación, colindante con el parque y casi con el suelo rústico, tenga una altura contenida en coherencia con los criterios de ordenación del área 12AA (zona 56 del PGO), con una mayor holgura, pretendiéndose en todo caso la edificación, casi colindante con el suelo urbano, tenga una altura contenida, con un máximo de 3 plantas; se señala la edificabilidad en  $1,2\text{m}^2/\text{m}^2$  y la ocupación máxima en un 50%.

#### **7.5.2.3.2 ESPACIOS LIBRES**

La diversidad funcional de los espacios libres, su carácter y la compatibilidad de determinados usos infraestructurales o actividades motivan el establecimiento de tres regulaciones matizadas:

- I. Regula 6 zonas de espacio libre (I1 a I6) en las que es compatible el uso de superficie Espacio Libre Público (en propiedad privada o pública) -no arbolado- con la utilización del subsuelo para usos infraestructurales,